

Registro Inmobiliario: “Una nueva forma de ver el registro y el Catastro”

(A new way of seeing the integration of the Registry and the
Cadastral)

M.SC. OSCAR RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

SEGURIDAD JURIDICA





ARTÍCULO 1.- El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes o derechos...”

(Así reformado por el artículo 172 del Código Notarial No. 7764 del 17 de abril de 1998.)

Finalidad del Registro

Organización Administrativa del Registro Nacional

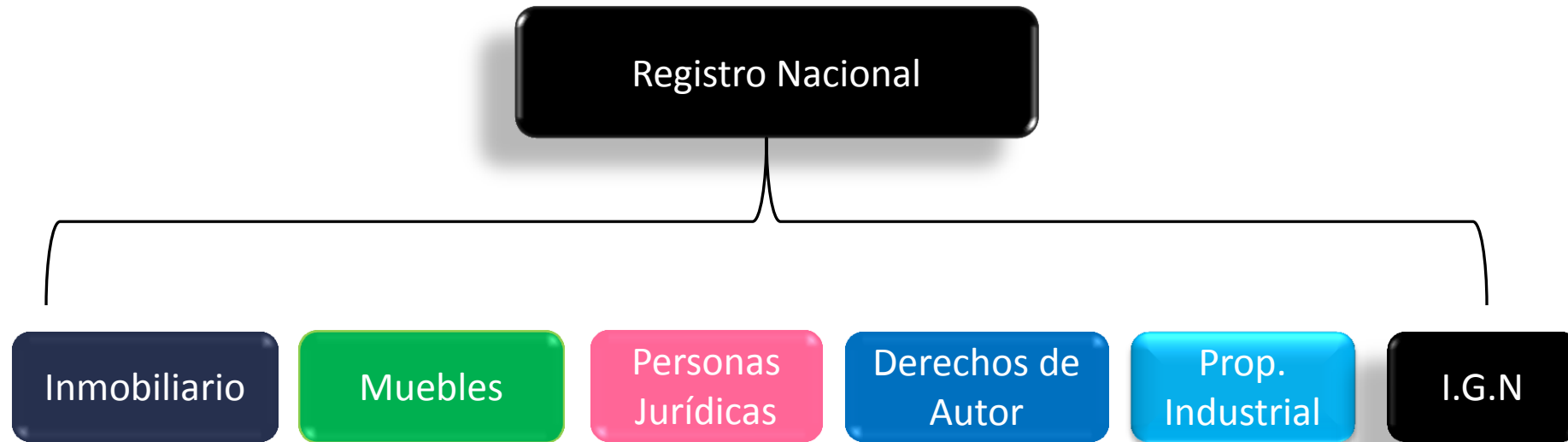


Ministerio

Junta Administrativa

Director General

Registros

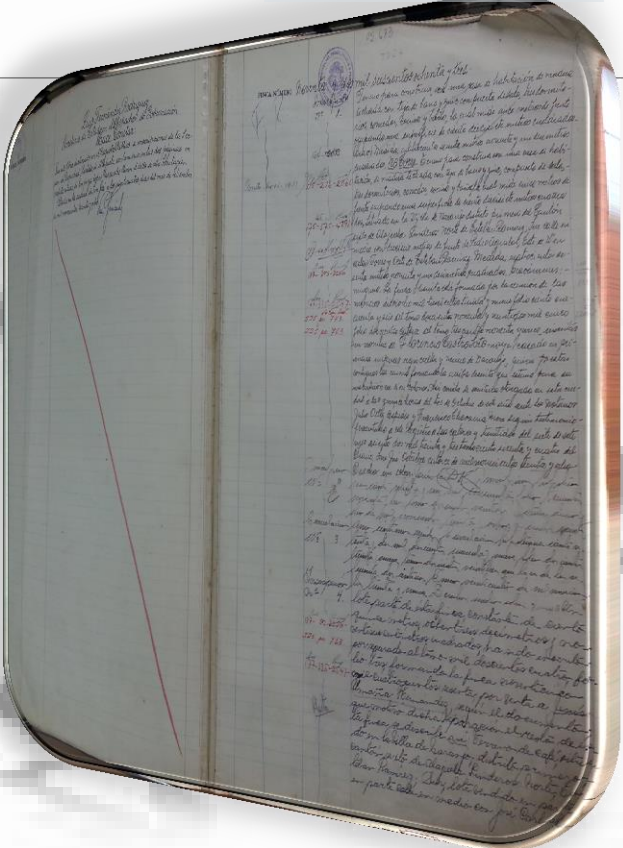


EVOLUCION

El Registro Público nace con la Ley Hipotecaria, promulgada el 31 de octubre de 1865, la cual es una adaptación de la Ley Hipotecaria Española de 1861; se dictó con anterioridad al Código Civil de 1886. Esta Ley no se limitaba al asunto de hipotecas, sino que establecía y desarrollaba al Registro de la Propiedad como Institución Jurídica



Tomos



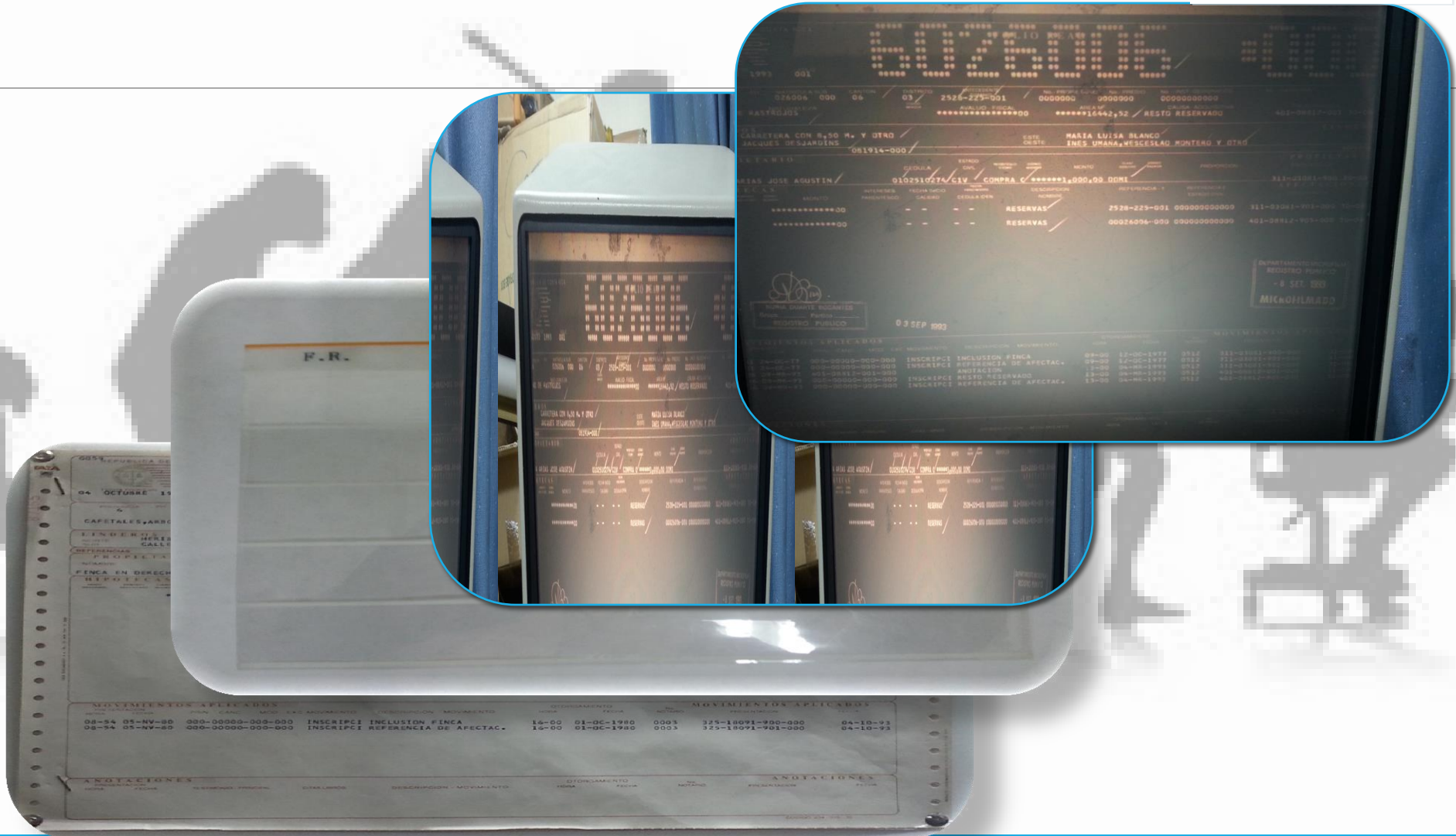
DESCRIPCION

Tomo uno de San José , 8 de junio 1867

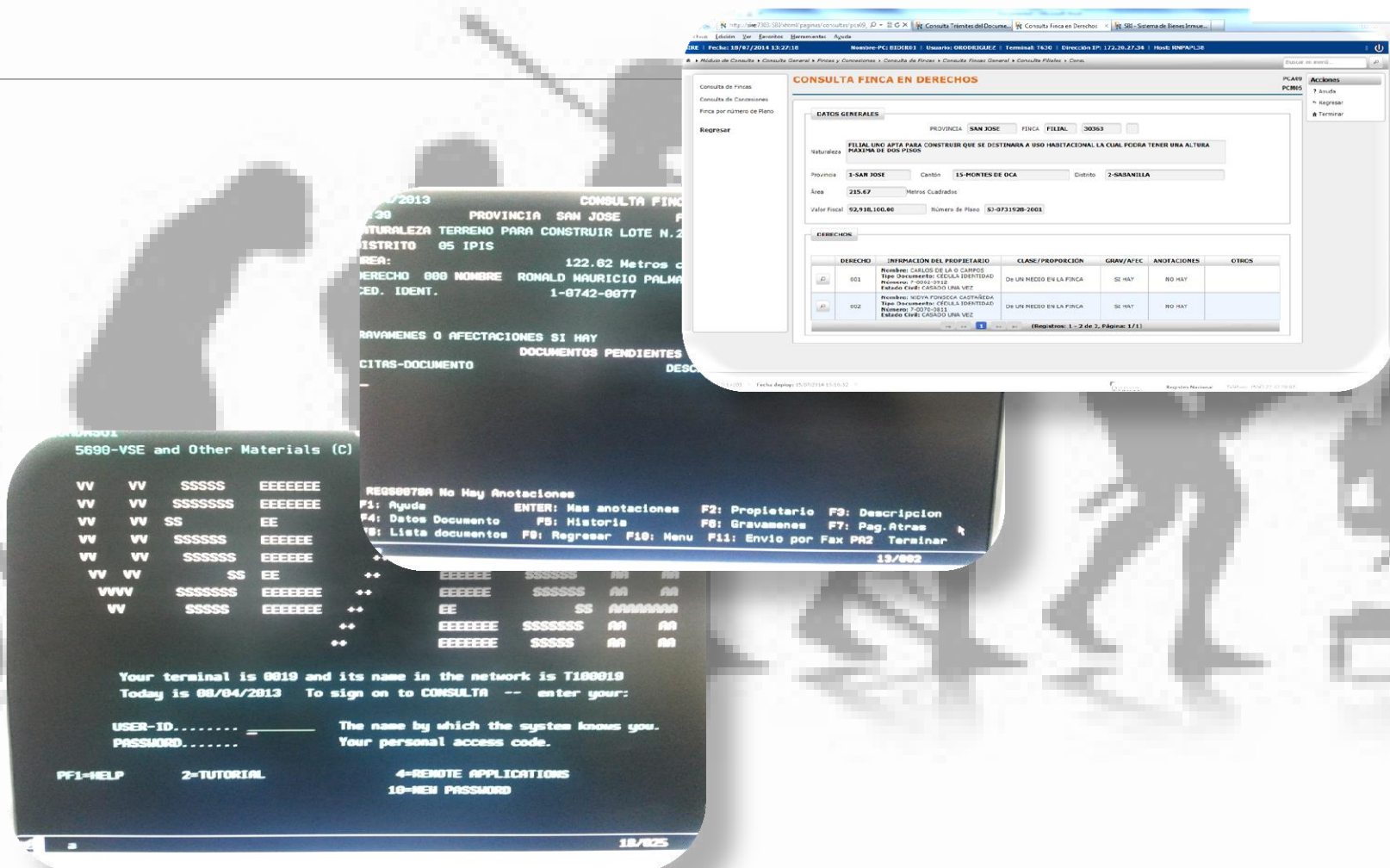
Finca número cuatro.

Hacienda de café, parte sin sembrar junto con una casa, **sito barrio San Juan**, lindero norte Don Joaquín Salazar en el centro y en lo demás calle pública, sur terreno del don...concluyendo con casa afuera...medida superficial ocho y media manzanas poco más o menos

Folio Real



Inicios de medios Informatizados



5690-VSE and Other Materials (C)

```
VV VV SSSSS EEEEEEE
VV VV SSSSSS EEEEEEE
VV VV SS EE
VV VV SSSSS EEEEEEE
VV VV SSSSSS EEEEEEE
VV VV SS EE
VVV SSSSSS EEEEEEE
VV SSSSS EEEEEEE
++ EEEEE SSSSS AA AA
++ EEEEE SSSSS AA AA
++ EE SS AAAAAA
++ EEEEE SSSSSS AA AA
++ EEEEE SSSS AA AA
```

Your terminal is 0019 and its name in the network is T100019
Today is 08/04/2013 To sign on to CONSULTA -- enter your:

USER-ID..... The name by which the system knows you.
PASSWORD..... Your personal access code.

PF1-HELP 2-TUTORIAL 4-REMOTE APPLICATIONS
10-NEW PASSWORD

18/025

CONSULTA FINCA

PROVINCIA SAN JOSE
NATURALEZA TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE N.2
DISTRITO 05 IPIS
122.62 Metros cuadrados
DERECHO 008 NOMBRE RONALD MAURICIO PALMA
CED. IDENT. 1-8742-0077

DOCUMENTOS PENDIENTES
CITAS-DOCUMENTO

REGRESAR

CONSULTA FINCA EN DERECHOS

PROVINCIA SAN JOSE FINCA FILIAL 30363

FILIAL LUG APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINA A USO HABITACIONAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE 200 PISOS

Provincia 1-SAN JOSE Cantón 15-PONTES DE OCA Distrito 2-SABANILLA

Área 225.67 Metros Cuadrados

Valor Fiscal 92,918,100.00 Número de Plano 01-0731928-2001

DEBERO	INFORMACION DEL PROPIETARIO	CLASE/PROPORCION	GRAV/A/EC	ANOTACIONES	OTROS
001	Nombre: CARLOS DE LA O CARPOS Tipo Documento: CEECS IDENTIDAD Número: F-2002-2912 Estado Civil: CASADO UNA VEZ	DE UN NECES EN LA FINCA	SI HAY	NO HAY	
002	Nombre: NEIVA FONSECA CASTAÑEDA Tipo Documento: CEECS IDENTIDAD Número: F-2070-2811 Estado Civil: CASADO UNA VEZ	DE UN NECES EN LA FINCA	SI HAY	NO HAY	



Consultas por Internet

Inicio Sitio Oficial del Registro Nacional: www.rnpdigital.com Buscar Ayuda

REGISTRO NACIONAL 50 años

Mural del Registro Nacional Autor: Cesar Valverde

Registro Inmobiliario Bienes Muebles Personas Jurídicas Propiedad Industrial Derechos De Autor Derechos Conexos Servicios Registrales Instituto Geográfico Nacional

Sistema de Certificaciones y Consultas Gratuitas Verificación de Certificaciones Consulta al Impuesto de Personas Jurídicas Sistema de Garantías Mobiliarias Otros Servicios en Línea

Inicio Institución Servicios de información Contraloría de Servicios Formularios para trámites Sedes regionales Contáctenos

Garantías Mobiliarias LE AYUDA A OBTENER UN CRÉDITO

BCR BANCO DE COSTA RICA

REGISTRO NACIONAL
Instituto Geográfico Nacional

Invita a los conversatorios

Temas:

- ✓ "Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT)".
- ✓ "Georreferenciación de límites oficiales al Sistema Nacional de Coordenadas".

Evento gratuito, cupo limitado.

Biblioteca Jurídica - Virtual
Eventos
Avisos
Noticias
Requerimientos Técnicos
Mapa del sitio
Correo Institucional
Zonas Catastradas
ACOPI

Cambio de placas metálicas

Reserva de matrícula

10:11 p.m.
03/06/2015

Problemática

1. Falta de unificación entre los datos del Catastro y el Registro.
2. Situación geográfica errónea.
3. No ubicación del inmueble.
4. Traslapes

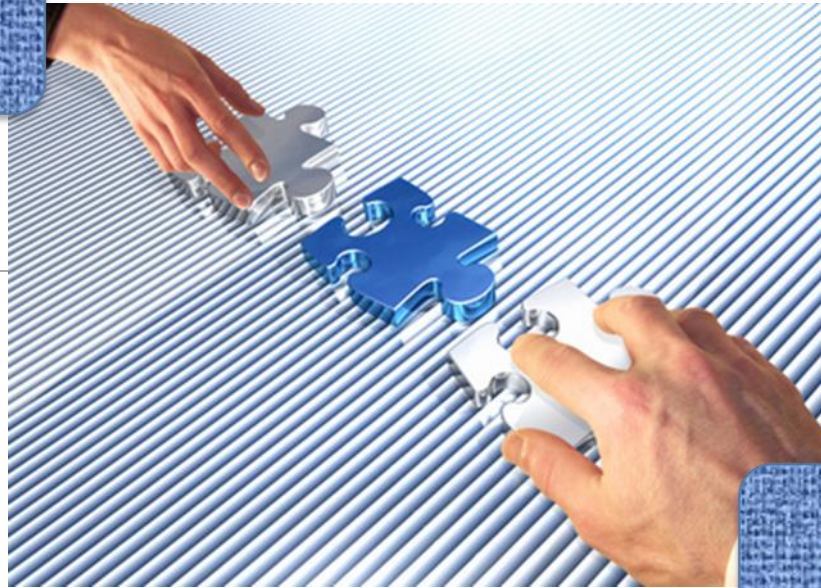
1. Lack of unification between the Cadastre and Land Record.
2. Wrong location.
3. No location of the property.
4. Overlaying



SOLUCION(SOLUTION)

REGISTRO INMOBILIARIO

CATASTRO



Unión de datos gráficos y jurídicos

Union of graphic and legal data

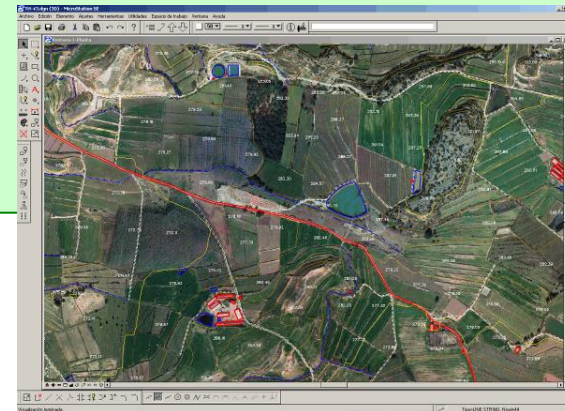
REGISTRO

CARTOGRAFÍA Y ORTOFOTOGRAFÍA A ESCALA 1/5000

Ámbito: Todo el territorio de la República de Costa Rica 51.100 Km².

Producto: Cartografía a escala 1:5.000
Ortofotografía

Escala de fotografía: 1/25.000



CARTOGRAFÍA Y ORTOFOTOGRAFÍA A ESCALA 1/1000

Ámbito: Principales Núcleos Urbanos de Costa Rica 3050 km²

Producto: Cartografía a escala 1:1.000
Ortofotografía

Escala de fotografía: 1/6.000



Consulta de Cartografía



Cartografía Digital San José, Cantón 15° Montes de Oca - Microsoft Internet Explorer

Archivo Edición Ver Favoritos Herramientas Ayuda

Atrás Búsqueda Favoritos

Dirección http://172.28.1.12/website/CD_SanJose_Canton15MontesdeOca/viewer.htm Ir Vinculos

Cartografía Digital San José, Cantón 15° Montes de Oca

Layers

Visible Active

- Vías_1000
- Vías_5000
- ParcelarioAparente_10
- ParcelarioAparente_50
- Hidrología_1000
- Hidrología_5000
- Edificaciones_1000
- Edificaciones_5000
- Altimetría_1000
- Altimetría_5000

Refresh Map

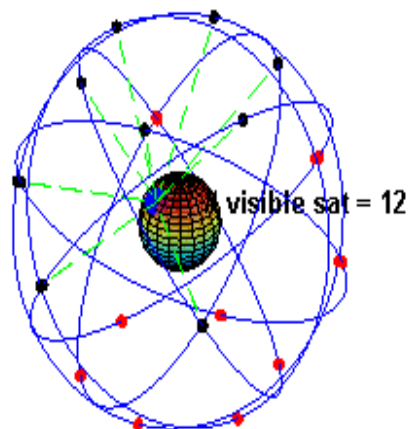
Map created with ArcIMS - Copyright (C) 1992-2002 ESRI Inc.

0 3km

Zoom In

Internet

Sistema Global de Navegación por satélite (GNSS)



Es una estación de referencia fija que recolecta datos de los satélites continuamente.



Mapa catastral

SIRI - Sistema de Información de Registro Inmobiliario

Menú principal

LOCALIZACIÓN PROPIETARIO

PREDIO PLANO

FINCA

SIRI
SISTEMA DE INFORMACIÓN DE REGISTRO
INMOBILIARIO DE COSTA RICA

PROGRAMA 1284/OC-CR
Unidad Ejecutora

Registro Nacional

0 10456m

Alejar vista

Internet 100%

Mapa Catastral

Datos jurídicos/legal data

SIRI - Sistema de Información de Registro Inmobiliario

Menú principal

LOCALIZACIÓN PROPIETARIO

PREDIO PLANO

FINCA

Identificador	40402023164500
Número	231645
Duplicado	
Horizontal	
Derecho	2
Provincia	4- HEREDIA
Cantón	4- SANTA BARBARA
Distrito	2- SAN PEDRO
Medida	5185
Plano	415024192011
Tipo ident.	Persona fisica nacional
Número ident.	4-0138-0718
Nombre	JORGE ENRIQUE
1er apellido	ALFARO
2º apellido	SOLORZANO
Nombre jurídico	
Aviso catastral	N
Anotación	N
Gravamen	N

Generar Reporte PDF

Información predio

http://172.28.1.12/website/SIRI_P/certificadoPdf.asp?idpredio=40402023164500

Datos Gráficos



Beneficios (Benefits)

Determinación física del bien. (área y localización).

Physical determination of real estate. (Area and location).

Se evitan traslapes.

Overlaps are avoided.

Correlación de los datos gráficos y jurídicos

Correlation of graphic and legal data

Ortofoto 2005 vs 2016 (orthophoto)



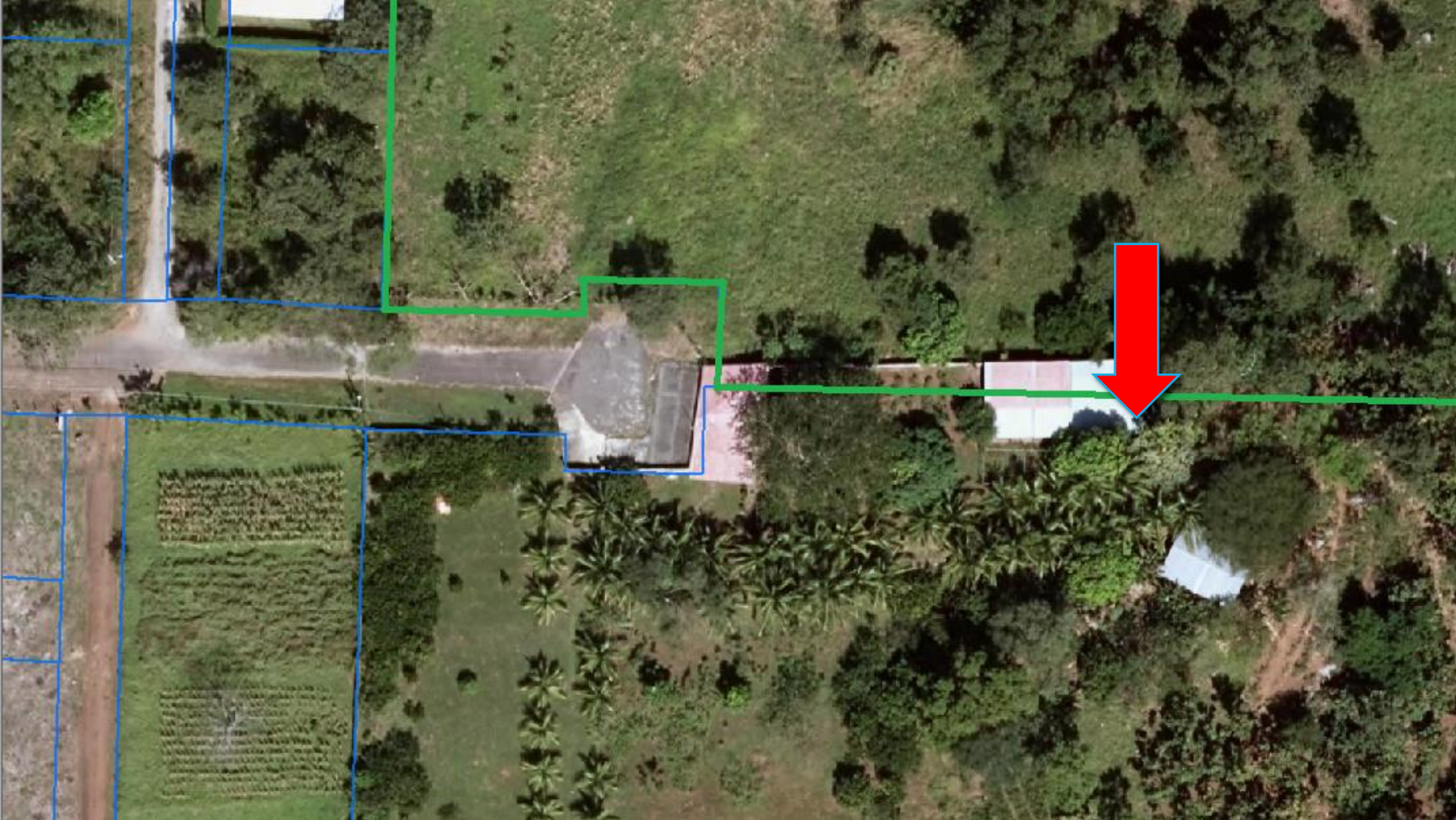
2005

2016

Sobreposiciones/Overlaying

Ubicación: 420,434.525 1,114,606

Campo	Valor
OBJECTID	7964790
PROVINCIA	6
CANTON	04
DISTRITO	01
DUPLICADO	0
HORIZONTAL	0
FINCA	0093417
IDENTIFICA	6040100934170
COMPATIBLE	0
PLANO	603137831996
RELACION	1
PARCELA	000
BLOQUE	035
PREDIO	009
INCONS_01	0
INCONS_02	0
INCONS_03	0
INCONS_04	0
INCONS_05	0
INCONS_06	1
INCONS_07	0
INCONS_08	0
INCONS_09	0
INCONS_10	0
INCONS_11	0
MODIFICA_1	0
MODIFICA_2	0
MODIFICA_3	0
MODIFICA_4	0
MODIFICA_5	0
MODIFICA_6	0



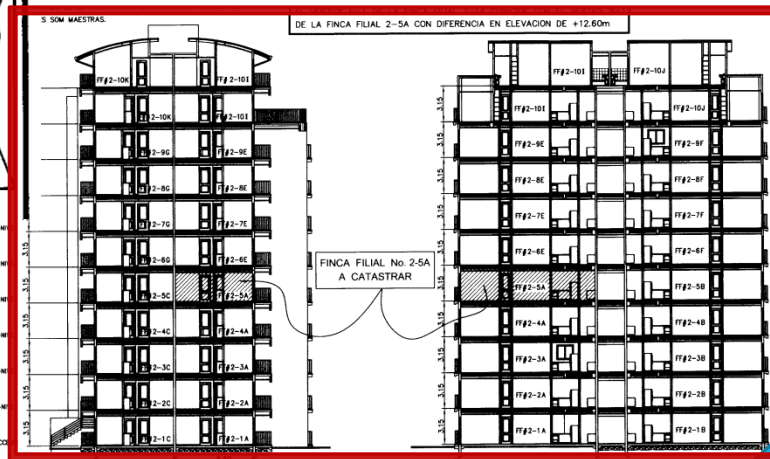
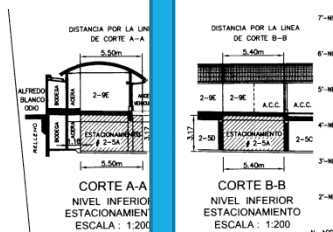
The image displays an aerial view of a rural area with several land parcels outlined in blue. A specific parcel, located in the upper right quadrant, is outlined in green. A large red arrow points to this green-outlined parcel. The table on the left lists various attributes for this parcel, with the row for 'INCONS_06' highlighted in red, indicating its value is 1.



Mapa Catastral de Costa Rica 2018

Propiedad en Condominio y Catastro 3D

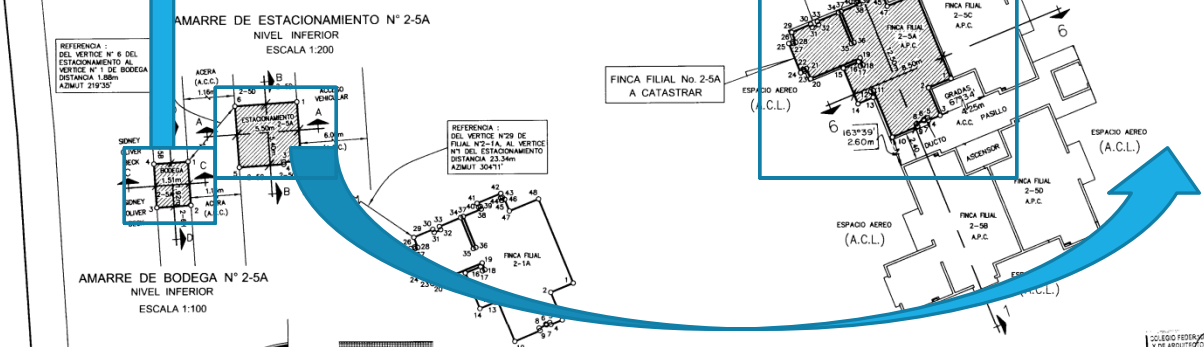
DERROTERO			
BODEGA 2-5A			
LINEA	A C I M U	DISTANCIA(m.)	
1-2	176° 13'	1.92	
2-3	266° 13'	1.51	
3-4	356° 13'	1.92	
4-1	086° 13'	1.51	
AREA =		2.92 m ²	



EDIFICIO 2 CORTE 6-6 ESCALA: 1:200

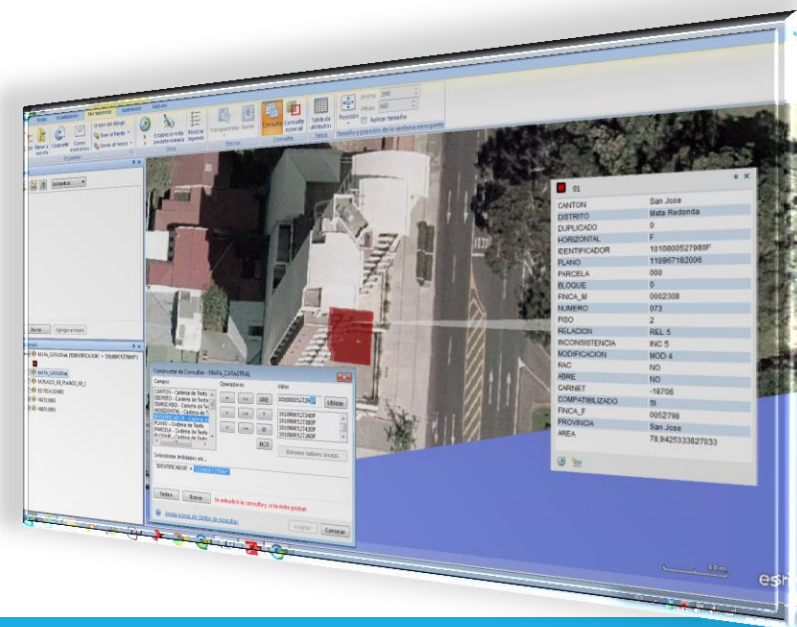
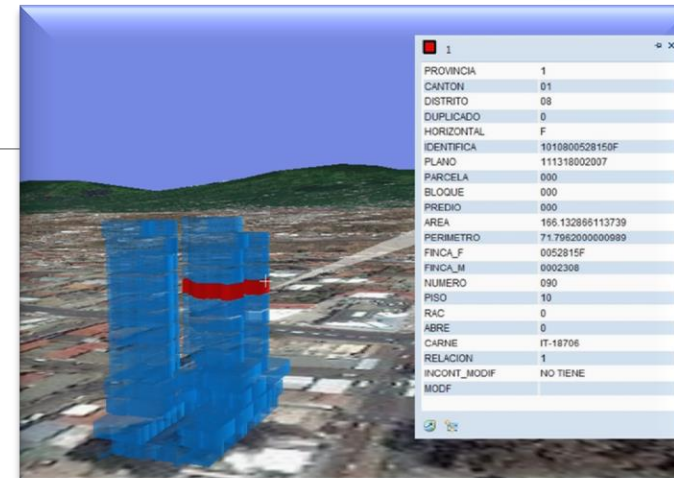
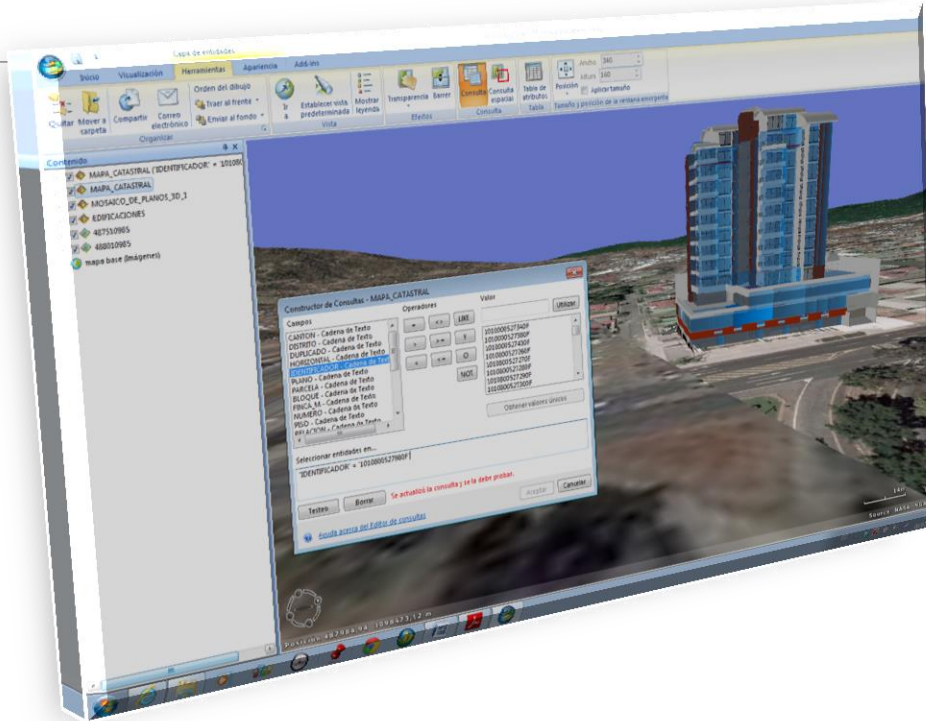
EDIFICIO 2 CORTE 1-1 ESCALA: 1:100

DERROTERO			
FINCA FILIAL 2-5A			
LINEA	A C I M U	DISTANCIA(m.)	
1-2	247° 60'	2.14	
2-3	157° 24'	2.63	
3-4	247° 51'	1.11	
4-5	338° 14'	0.22	
5-6	247° 15'	0.38	
6-7	158° 06'	0.10	
7-8	247° 15'	0.72	
8-9	157° 15'	0.24	
9-10	247° 15'	2.43	
10-11	337° 43'	4.42	
11-12	247° 43'	0.25	
12-13	157° 43'	0.55	
13-14	247° 43'	1.47	
14-15	337° 43'	3.38	
15-16	067° 43'	1.47	
16-17	157° 39'	0.41	
17-18	067° 38'	0.25	
18-19	337° 38'	0.65	
19-20	247° 58'	4.76	
20-21	338° 05'	0.97	
21-22	248° 05'	0.25	
22-23	158° 05'	0.15	
23-24	248° 05'	0.37	
24-25	337° 47'	2.77	
25-26	068° 25'	0.37	
26-27	158° 30'	0.15	
27-28	068° 29'	0.25	
28-29	338° 30'	0.96	
29-30	067° 38'	1.83	
30-31	157° 39'	0.30	
31-32	067° 38'	0.63	
32-33	337° 37'	0.30	
33-34	067° 37'	2.05	
34-35	157° 57'	2.95	
35-36	067° 38'	0.25	
36-37	337° 57'	2.95	
37-38	068° 08'	1.73	
38-39	337° 53'	0.25	
39-40	248° 10'	0.16	
40-41	338° 11'	0.37	
41-42	067° 45'	2.28	
42-43	157° 53'	0.37	
43-44	247° 54'	0.16	
44-45	157° 53'	0.25	
45-46	067° 53'	0.28	
46-47	158° 13'	1.11	
47-48	067° 53'	2.80	
48-1	157° 48'	8.02	
AREA =		99.59 m ²	



DERROTERO			
ESTACIONAMIENTO 2-5A			
LINEA	A C I M U	DISTANCIA(m.)	
1-2	176° 13'	5.20	
2-3	266° 13'	1.55	
3-4	176° 13'	0.20	
4-5	266° 13'	3.95	
5-6	356° 13'	5.40	
6-1	086° 13'	5.50	
AREA =		29.39 m ²	

Pruebas de concepto



Documento electrónico



Integridad del documento y autoría

No repudio

Disminución de los tiempos de anotación e inscripción

Se evita el traslado

Disminución significativa del uso del papel.

Mejores medidas de seguridad

Simple cambios de soporte material del documento.

Ventajas:

- Las funciones notariales y registrales se mantienen intactas.
- Existe una mayor aceptación.
- Mantiene la posibilidad de libre redacción del notario y responder a las necesidades del usuario, sin estar circunscrito a un formulario

Desventajas:

- Se requieren dos pantallas o una pantalla dividida para realizar la confrontación del documento con los asientos registrales
- El estudio y digitación de la información contenida en el documento resulta tediosa.



2. Sistema mixto, mediante el uso de formulario y testimonio digital



Ventajas:

- El uso de formulario permite realizar validaciones automáticas con otras entidades como el Registro Civil, la Dirección Nacional de Notariado, controles fiscales, etc.
- Disminuye la cantidad de datos por digitar y por ende el margen de error.
- Automatiza algunas labores de calificación.
- Acorta el tiempo de inscripción

Desventajas:

- Se debe confrontar la información del formulario y el testimonio.
- No todas las transacciones pueden ser reducidas a un formulario, no obstante el testimonio brinda cierta flexibilidad
- El notario debe llenar un formulario además del testimonio.
- Generar temor en el registrador pues algunas de sus labores están siendo parcialmente sustituidas por la aplicación electrónica adoptada



3. Uso exclusivo de formularios:



Ventajas:

- Es un sistema transaccional ágil en su tramitación
- Las validaciones son automatizadas y su proceso de inscripción es en línea.
- El margen de error en la digitación de la información disminuye significativamente

Desventajas:

- No se adapta a las necesidades del tráfico jurídico inmobiliario de Costa Rica, pues no se puede tener un formulario para cada transacción, menos en un sistema de numerus apertus en derechos reales como el costarricense.
- Elimina la calificación del registrador y su labor interpretativa, que puede flexibilizar el acceso a la publicidad registral de un determinado contrato.
- En Costa Rica se requiere de una reforma legal, pues la labor registral se considera una función indelegable y de responsabilidad del registrador, la cual está siendo sustituida por un ordenador.
- Se limita la posibilidad de redacción del notario.
- Si el formulario resulta muy accesible, se podría cuestionar si es necesario el notario o el registrador, si se analiza como una mera transacción mercantil, dejando de lado la contribución de ambos referentes a un sistema de seguridad jurídica

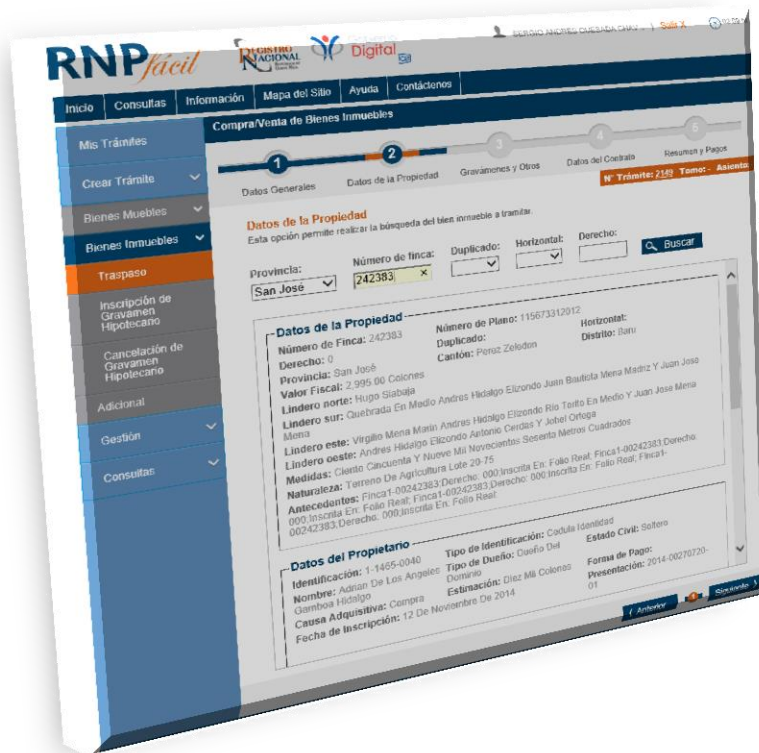
Documento electrónico C.R

The screenshot shows the 'RNP Fácil' web interface. The main heading is 'Compra/Venta de Bienes Muebles'. A progress bar indicates five steps: 1. Datos Generales (active), 2. Datos Vehículo, 3. Gravámenes y Otros, 4. Datos del Contrato, and 5. Resumen y Pagos. The 'Datos Generales' section includes the following fields: 'Número Escritura' (highlighted in yellow), 'Tomo Protocolo', 'Folio Protocolo', 'Notario Responsable' (with a dropdown menu), 'Lugar Otorgamiento', 'Fecha de Otorgamiento' (set to 14/12/2015), and 'Hora de Otorgamiento' (set to 1:06 PM). A checkbox for 'Artículo 122' is present. The footer of the page reads 'Derechos Reservados RNP Fácil | 2014'.

Se ingresan los datos generales de la escritura:

- 1- Número de escritura,
- 2- Tomo del protocolo,
- 3- Folio del protocolo,
- 4- Lugar de otorgamiento,
- 5- Fecha de Otorgamiento,
- 6- Hora de otorgamiento, y
- 7- Notario que autoriza u otorga el contrato.

Documento electrónico



Solo debe digitarse el número de finca y derecho que se desea traspasar, el sistema automáticamente hala la información de las bases de datos del Registro Nacional

Documento electrónico rnpdigital.com

Se deben ingresar los datos del Adquirente:

- 1- Tipo de identificación;
- 2- Número de identificación
- 3- Nombre
- 4- Primer Apellido
- 5- Segundo Apellido
- 6- Nacionalidad (solo si es extranjero);
- 7- Estado Civil;
- 8- Domicilio.

Documento electrónico

RNP fácil | REGISTRO NACIONAL | Gobierno Digital | SERGIO ANDRES QUESADA CHAV... | Salir X | 02:09:58

Inicio | Consultas | Información | Mapa del Sitio | Ayuda | Contáctenos

Mis Trámites

Comprar/Venta de Bienes Inmuebles

1 2 3 4 5

Datos Generales | Datos de la Propiedad | Gravámenes y Otros | Datos del Contrato | Resumen y Pagos

N° Trámite: 2149 | Tomo: - | Asiento: -

Datos del Adquirente
Esta opción permite ingresar los datos del adquirente del bien inmueble a tramitar.

Tipo de identificación: **Cédula Identidad** | Nacionalidad: **Costa Rica**

Identificación: | Estado Civil: **Seleccione un Estado Civil**

Formato: 0-0000-0000 | Domicilio: | 150/150

Nombre: | Primer Apellido: | Segundo Apellido:

(Anterior | 1 2 3 | Siguiente)

Derechos Reservados RNP Fácil | 2014

1 2 3 4 5

Datos Generales | Datos de la Propiedad | Gravámenes y Otros | Datos del Contrato | Resumen y Pagos

N° Trámite: 2149 | Tomo: - | Asiento: -

Pago del Trámite
Esta opción permite realizar el pago correspondiente al trámite.

Formas de Pago: **Tarjeta Crédito/Débito**

Emisor: | Número de Tarjeta: | CVV2 code: | Fecha de Expiración: |

Procesar Pago

Total a Pagar

Monto tasado: **1,000,000.00**

Traspaso de Bien Inmueble

Rubros	M. Bruto	M. Neto
Timbre de Registro Nacional	5,000.00	4,700.00
Timbre Agrario	1,500.00	1,500.00
Timbre Archivo Nacional	20.00	18.88
Timbre Fiscal	156.26	146.88
Timbre Colegio Abogados	1,000.00	940.00
Impuesto de Traspaso Inmueble	15,000.00	15,000.00
Subtotal:		22,305.68

Impuesto Municipal

Rubros	M. Bruto	M. Neto
Municipalidad de Perez Zeledon	2,000.00	1,880.00
Subtotal:		1,880.00

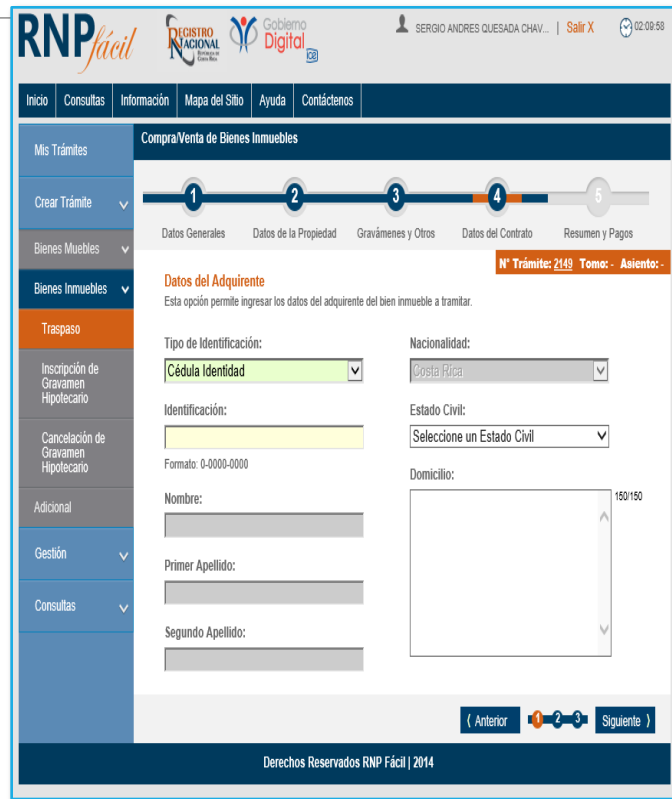
Otros

Rubros	M. Bruto	M. Neto
Gasto Operativo	560.09	560.09
Subtotal:		560.09
Total:		24,745.77

(Anterior | 1 2 | Siguiente)

Derechos Reservados RNP Fácil | 2014

Relación



RNP fácil
REGISTRO NACIONAL
Gobierno Digital

Inicio Consultas Información Mapa del Sitio Ayuda Contáctenos

Mis Trámites

Compra/Venta de Bienes Inmuebles

1 2 3 4 5

Datos Generales Datos de la Propiedad Gravámenes y Otros Datos del Contrato Resumen y Pagos

N° Trámite: 2149 Tomo: Asiento:

Datos del Adquirente
Esta opción permite ingresar los datos del adquirente del bien inmueble a tramitar.

Tipo de Identificación: Nacionalidad:

Identificación: Estado Civil:

Formato: 0-0000-0000

Domicilio:

Nombre:

Primer Apellido:

Segundo Apellido:

(Anterior 1 2 3 Siguiete)

Derechos Reservados RNP Fácil | 2014



RIESGO





¡Gracias
por su
atención!
